

Elaborare PUD pentru amplasare toneta vanzare sucuri

Proiect nr. **12/2019**

Alba -Iulia, str. Mihai Viteazu, nr. f.n. jud. Alba

faza:

P.U.D.

Beneficiar : **Arhiepiscopia Romano-Catolica**

Alba Iulia, Str. Mihai Viteazu, nr.21, ap.49, jud. Alba

Proiectant general: **S.c. Lancrajan Concept S.R.L.**

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

IUNIE 2019

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LANCRAJAN CONCEPT S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din România

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Cristian MORAR**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUD conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.D.

2. Incadrarea in zona

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - Amplasarea in zona
 - Surse documente
 - Studii efectuate
 - Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. Situatia existenta

- Amplasamentul
- Prevederi ale P.U.G
- Caracterul fondului construit invecinat
- Echipare edilitara existenta in zona

4. Reglementari

- Functiune propusa
- Regim de inaltime propus
- Procent de ocupare a terenului
- Coeficientul de utilizare a terenului
- Amplasarea in cadrul parcelei – distante fata de vecinatati
- Asigurarea parcajelor
- Circulatii
- Asigurarea utilitatilor

5. Concluzii

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 1000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 200 |
| 4. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 200 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 200 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 200 |

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul P.U.D.

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUD pentru amplasare toneta vanzare sucuri”
Alba -Iulia, Mihai Viteazu, fn, jud. Alba**

- Beneficiar:

ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICA
Alba Iulia, Str. Mihai Viteazu, nr.21, ap.49, jud. Alba

- Proiectant general:

S.c. LANCRAJAN CONCEPT S.R.L.
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

1.2. Obiectul P.U.D.

Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea conditiilor de amplasare a unei tonete in cetatea Alba Carolina pe un teren in suprafata de 1.555mp apartinand Arhiepiscopiei Romano-Catolice.

2. Incadrarea in zona

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

- **Amplasarea in zona**



Terenul studiat este identificata cu C.F. nr. 83327, nr.cad.83327 avand categoria de folosinta, curti constructii.

- **Surse documentare:**

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.881 din 30.05.2019**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z. –Z.P. Actualizare Plan Urbanistic Zonal – Zona Protejata Cetatea Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 333/2015

- **Studii efectuate**

- aducerea la zi a suportului topografic
- starea echiparii edilitare
- drumuri si accese in zona

● **Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior :**

- **destinatia stabilita prin P.U.G.**

CP - ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ

Subzona **CP 1** - Subzona centrală protejată suprapusă peste situl urban și arheologic protejat de valoare națională (A) - cuprinzând zona centrală a Cetatii Alba Iulia impreuna cu „Castrul Legiunii aXII-a Gemina” Cod LMI AB-I-m-A-00001.01 , pana la zidurile bastioanelor.

- **destinatia stabilita prin P.U.Z. – Z.P.**

- Z.I.R. 1: ORAȘUL MEDIEVAL SAU ORAȘUL DE SUS

Subzona **SIR 1.6**: Piața orașului și muzeele; Spații plantate publice amenajate turistic – Parc Cultural-Istoric

Conform P.U.Z.-Z.P. – zonificare functionala si propuneri (plansa 3.2)

Proprietatea este incadrata in zona - Spații plantate publice amenajate turistic – Parc Cultural-Istoric.

Conform RLU a P.U.Z.-Z.P. CAP II., sub.cap. II.1 art. 5. Utilizari ale imobilelor subpunct 13, utilizarile admise sunt urmatoarele:

Spații amenajate turistic, aferente fortificației

- Servicii de interes turistic și de informare
- Alimentatie publică
- Spații de expunere în aer liber Comert specializat
- Circulatii pietonale majore de tip promenadă, circulații ciclabile.
- Spații plantate cu acces limitat sau nelimitat, amenajări peisagere specifice.
- Locuri de joacă pentru copii
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere.

Funcțiunea propusa se incadreaza in reglementarile prevazute in P.U.Z.-Z.P.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D

Concomitent cu elaborarea P.U.D.-ului pentru obiectivul descris mai sus nu sunt elaborate alte documentatii de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelari decat cu cele avizate anterior.

3. Situatia existenta

- **Descrierea situatiei existente :**

Terenul studiat este situat in interiorul fortificatiei de tip Vauban Alba Carolina, in zona centrala a acesteia, in proprietatea privata a Arhiepiscopiei Romano-Catolice.

In prezent, terenul este liber de constructii.

- **Amplasamentul:**

Terenul are o forma patrulatera cu laturile scurte avand dimensiunile de aproximativ 20-22 m si laturile lungi ale patrulaterului de aproximativ 71-73 m. Terenul este delimitat de strazile Mihai Viteazu (N) si strada Militari (S) si doua cai de circulatie pietonal auto la Est si la Vest.

Vecinatati ale proprietatii

- o la nord : domeniul public ; strada Mihai Viteazu
- o est : domeniul public ; cale de acces pietonal/auto
- o la sud : domeniul public ; strada Militari
- o la vest : domeniul public ; cale de acces pietonal/auto

Accese

Accesul la proprietate se poate face pe toate cele patru laturi ale acesteia.

- **Prevederi urbanistice ale zonei. ;**

Prevederi ale certificatului de urbanism

- o **Regimul juridic :** conform C.U. nr. **881 din 30.05.2019**
 - Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba-Iulia
 - Natura proprietatii : domeniul privat al persoanelor juridice
 - Imobilul este situat in zona protejata a monumentului istoric de clasa A cu cod AB-II-m-A-00088 ce dateaza din anii 1714-1739 care reprezinta Ansamblul fortificatiei « Cetatea Alba Carolina », cu toate componentele.
- o **Regimul economic :** conform C.U. nr. **881 din 30.05.2019**
 - Folosinta actuala : curti constructii – 1.555mp
 - Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism : conf P.U.G. aprobat **CP 1**
 - Subzona centrală protejată suprapusă peste situl urban și arheologic protejat de valoare națională (A) - cuprinzând zona centrala a Cetatii Alba Iulia impreuna cu „Castrul Legiunii aXII-a Gemina” Cod LMI AB-I-m-A-00001.01 , pana la zidurile bastioanelor.

Conform PUZ aprobat cu HCL 333/22.10.2015 terenul se afla in Z.I.R. 1: Orasul medieval sau Orasul de Sus

- **Regimul tehnic :** conform C.U. nr. **881 din 30.05.2019**
- P.O.T. = 65% ;
- Regimul de aliniere a terenului este- la strada Mihai Viteazu
- Regimul de aliniere a constructiei – se va stabili prin PUD
- Echipare cu utilitati : en.electrica, apa, gaz, canal

Prevederi P.U.Z.-Z.P.

- Z.I.R. 1: ORAȘUL MEDIEVAL SAU ORAȘUL DE SUS

Subzona **SIR 1.6:** Piața orașului și muzeele;

Reglementari functionale: Spatii plantate publice amenajate turistic – Parc Cultural-Istoric

• Utilizari ale imobilelor

Spații amenajate turistic, aferente fortificației

- Servicii de interes turistic și de informare
- Alimentatie publică
- Spații de expunere în aer liber Comert specializat
- Circulatii pietonale majore de tip promenadă, circulații ciclabile.
- Spatii plantate cu acces limitat sau nelimitat, amenajări peisagere specifice.
- Locuri de joacă pentru copii
- Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si întreținere.

• Funcțiuni ale imobilelor admise cu condiționări

Spații plantate publice amenajate turistic – parc cultural-istoric

Activități conexe specifice profilului cultural – istoric al Cetății Alba Iulia (parc și tabără arheologică, activități culturale monumente de for public, expozitii temporare, activități socio-culturale în aer liber, campare, servicii turistice, alimentație publică), conform specificului subzonelor mixte identificate în Planșa 3.2,(PUZ-ZP) , cu conditia ca suprafata acestora însumată la suprafata construită existentă si mentinută, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor, să nu depășească 15% din suprafata totală a spatiului verde (în zonele cu destinația de spații plantate), respectiv 25% (în zonele mixte).

Spații amenajate turistic, aferente fortificației

Amenajări interioare sau temporare exterioare cu profil cultural, comercial, educațional și de servicii, compatibile cu prestigiul și vizibilitatea zonei turistice și care să permită readucerea terenului la starea inițială după desființarea amenajărilor.

Constructii aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea funcțiunilor principale.

• Funcțiuni interzise ale imobilelor

Toate utilizările funcționale ne-menționate anterior sunt interzise

Suplimentar, pe întreg teritoriul este interzisă schimbarea destinației și utilizării spațiilor plantate, identificate ca atare în Planșa 3.2. (PUZ-ZP), prin diminuarea acestora, precum și orice activitate care degradează cadrul natural sau construit, care impune noi servituți de utilizare parcelelor învecinate (nereglementate prin prezentul R.L.U. (PUZ-ZP)), care generează incompatibilități funcționale cu activități reglementate prin prezentul R.L.U. și care se desfășoară pe parcele învecinate sau pe domeniul public sau care degradează spațiile publice sau generează riscuri naturale sau antropice cu efect asupra spațiilor publice și private.

Indici urbanistici PUZ ZP/existenți

- Suprafata teren - 1.555 mp
- A. construita - - mp
- A. desfasurata - - mp
- P.O.T. maxim admis – 65 %
- P.O.T. existent – 0 %
- C.U.T. maxim admis –
- C.U.T. existent - 0

Echipare edilitara existenta in zona ;

- retea de apa
- retea de canalizare
- retea de gaze naturale
- retea de curent electric

4. Reglementari

Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea conditiilor de amplasare a unei tonete in cetatea Alba Carolina pe un teren in suprafata de 1555mp apartinand Arhiepiscopiei Romano-Catolice.

Propunerea de ocupare a terenului are un caracter provizoriu, sezonier respectiv in anotimpul cald.

Toneta propusa este in fapt un moped special realizat pentru desfasurarea activitatilor de comert ambulant. Acesta va fi amplasat in perimetrul stabilit prin plansa A2. Reglementari urbanistice, in coltul proprietatii, delimitat de laturile nordice si vestice ale acesteia. Terenul utilizat pentru amplasarea tonetei va fi de 15 mp, incadrandu-se intr-un patruleter cu laturile de 6 X2,5 m. Amplasarea se va face pe un covor cauciucat care se va aseza sau indeparta odata cu toneta.

Pentru desfasurarea activitatii, toneta nu va avea nevoie de racord la nici o utilitate, aceasta utilizand resurse proprii, de apa din bidoane si de energie electrica de la un generator.

- **Funciune propusa :**

- Comert ambulant.
 - Zona verde

- **Utilizari admise**

- Comert desfasurat in constructii cu caracter provizoriu.
 - Zona verde plantata

- **Utilizari interzise**

- Se interzic alte utilizari decat cele prevazute anterior

- **Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) prevazut in P.U.Z. ZP este 65**

- **POT prous = 0,96% ;**

- **Amplasarea fata de aliniament**

- Se propune amplasarea pe aliniamentul strazii Mihai Viteazu.

- **Imprejmuiri**

- Se interzice imprejmuirea.

- **Asigurarea suprafetei minime de zona verde ;**

- Conform PUZ ZP, zona amenajata n u trebuie sa depaseasca 15% din totalul zonei verzi. In cazul propunerii PUD zona amenajata nu depaseste 1% din zona verde aferenta proprietatii.

- **Asigurarea utilitatilor ;**

Pentru desfasurarea activitatii, toneta nu va avea nevoie de racord la nici o utilitate, aceasta utilizand resurse proprii, de apa in bidoane si de energie electrica de la un generator.

Rețele existente pe strada Mihai Viteazu : apa, canalizare, gaze naturale, curent electric, telefonie fixa si mobila, internet.

- **Colectarea deseurilor menajere**

Deseurile zilnice se colecteaza in cadrul tonetei iar la sfrsitul fiecărei zile se predau firmelor specializate in colectarea deseurilor.

5. Concluzii

CONCLUZII

Propunerea de amenajare a terenului, este benefica pentru atractivitatea zonei, oferind potentialilor turisti o diversificare a produselor comercializate. Din punct de vedere urbanistic, propunerea se incadreaza in prevederile PUZ-ZP, respectiv amplasarea unor puncte de comert ambulant in zonele neconstruite ale fortificatiei.

Caracterul amenajarii este unul provizoriu, toneta desfasurandu-si activitatea doar in sezonul cald. In perioada in care activitatea economica este suspendata, amenajarea propusa este gandita a fi indepartata cu usurinta, terenul ramanand in starea initiala. Pentru amplasarea tonetei nu sunt necesare lucrari de modificare a terasamentului.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

3. Raport de specialitate

ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICA solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – AMPLASARE TONETA VANZARE SUCURI, ALBA IULIA, STR. PACII, NR.9

Documentatia a fost intocmita de: SC LANCRAJAN CONCEPT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune reglementarea conditiilor de amplasare a unei tonete in cetatea Alba Carolina pe un teren in suprafata de 1555mp apartinand Arhiepiscopiei Romano-Catolice.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este situat in zona protejata a monumentului istoric de clasa A cu cod AB-II-m-A-00088 ce dateaza din anii 1714-1739 care reprezinta Ansamblul fortificatiei „Cetatea Alba Carolina”, cu toate componentele.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii = 1555mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = CP1 subzona centrala protejata suprapusa peste situl urban si arheologic protejat de valoare nationala.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinieri a terenului fata de strada: la str. Pacii.

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime propus: P

POT propus = 0.96%

CUT propus = -

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se va realiza din str. Pacii.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructia este una mobila si nu va avea nevoie de bransare la retele edilitare.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.06.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia autorizarii unei tonete provizorie pe o perioada de 3 ani.

Alba Iulia, 14.06.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs



19-65102-PAB Primaria Alba Iulia 20.06.2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

a. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD a afisat pe terenul studiat in documentatie, panouri de informare si consultarea populatiei, prezentandu-si intentiile de initiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit o data inainte de avizare care s-a comunicat celor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care persoanele interesate, si-au exprimat rezerve, observatii sau au sesizat probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare:

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul a stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului Urbanistic de Detaliu sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **10.06.2019**, ora **10⁰⁰**.

2. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu – plansa de reglementari urbanistice.

3. Identificarea persoanelor interesate: prin afisarea panourilor de consultare si informare a populatiei.

4. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorul proiectului: 1 persoana
- Nu au existat persoane interesate

b. Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

Intrucat nu au existat obiectiuni/sugestii, s-au mentinut propunerile in forma initiala.

14.06.2019

Initiator proiect

Proiectant



